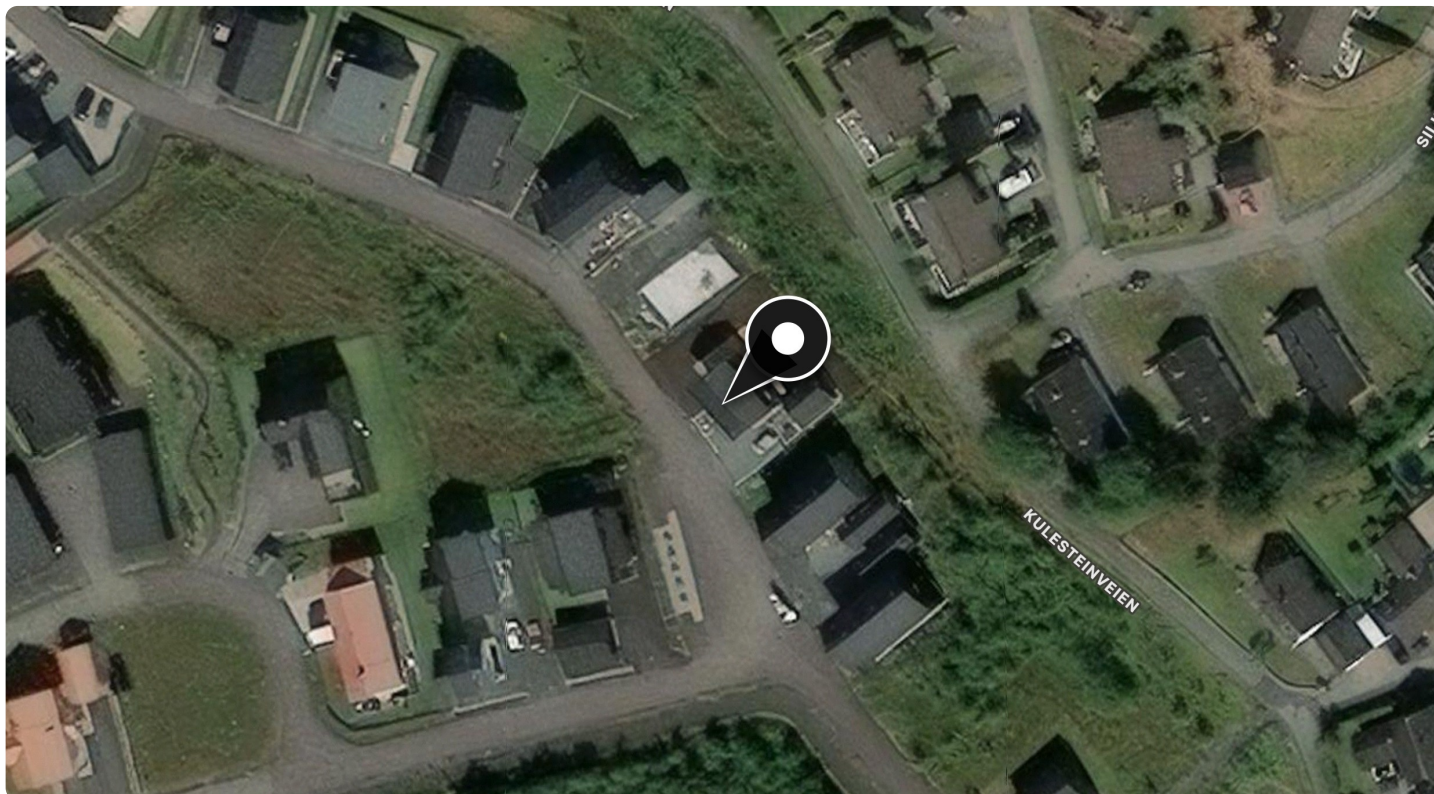


Tilstandsrapport for bolig

Guriskogen 45, LARVIK



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Guriskogen 45 3261 LARVIK Gnr: 1028 Bnr: 137	Enebolig	2024	114 m ²	114 m ²	—
	Garasje	2024	32 m ²	—	32 m ²
Oppdragsnr.	202603-043				
Befaring / Rapport	17.03.2026 / 17.04.2026				
Tilstede	Selger og undertegnede				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmannens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.



Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.

Generelt

Så godt som nyoppført enebolig over to plan beliggende på nyetablert boligfelt på Guriskogen i larvik. Bygget bærer således alle konstruksjoner og bygningsdeler fra byggeår. Det skal foreligge full reklamasjonsrett overfor byggmester og respektive underentreprenører.

Planløsning

1.etg innredet med entré, gang, stue, kjøkken, mellomgang, soverom, vaskerom/teknisk rom, dusjbad og bod. 2.etg består av gang, tre soverom og badrom.

De innvendige overflater består av laminat på gulv, sparklet og malt gips på vegger og himlinger. Boligen er så godt som ny med minimal slitasje.

Byggemetode

Fundamentett med støpt betongdekke mot mark og ringmur av Jackon ringmurselementer fra byggeår.

Yttervegger oppført i stenderverk med utvendig dobbelfalset trepanel fra byggeår. Kledningen er montert med bakenforliggende luftespalte og museband. Vinduer og terrassedør framstår i god stand, som er å forvente etter medgåtte tid.

Takkonstruksjon av fagverkstakstoler, synlig via loftsluke med nedfellbar stige. Betongtakstein fra byggeår.

Terrasse på ca. 55 kvm utført som trekonstruksjon direkte på mark med terrassebord av impregnert kvalitet.

Kjøkken og våtrom

Kjøkkenet i boligens 1.etg i åpen løsning mot stue og innredning fra byggeår. Kjøkkenet fremstår i god stand.

Dusjbad i 1.etg i med flislagt gulv og flislagte vegger. Vaskerom i 1.etg med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Stort badrom i 2.etg er oppgitt å være ubrukt. Alle tre våtrommene skal i sin helhet være bygget av fagpersoner og dokumentasjon er oppgitt å ville bli presentert før salg. Se egne punkt for ytterligere omtale av våtrommene.

Tekniske anlegg

Offentlig vann- og avløp. Alle rørledninger fra byggeår - oppgitt montert og utført av rørlegger.

Ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i vaskerom/teknisk rom. Anlegget var i drift pr befaring og fremstår i god stand.

Oppvarming ved luft/luft-varmepumpe og elektriske varmekabler.

Elektrisk anlegg skal være uendret fra da det ble ferdigstilt av fagpersoner i oppføringsåret.

Sidebygninger

32kvm stor, frittstående garasje med støpt betongdekke og ringmur av betongblokker. Yttervegger av stenderverk med vindspærre og liggende trekledning. Tak tekket med betongtakstein. Sikringsskap og elbillader er montert.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600, og det gis kun en enkel beskrivelse.

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål	Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0–3) for hver bygningsdel.
Omfang	Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.
Begrensninger	Rapporten er basert på visuell befarings og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.
Kjøpers undersøkelsesplikt	I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.
Dokumentasjonsgrunnlag	Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer. Kontakt: takst@schau.no

Eiendomsopplysninger

Guriskogen 45, 3261 LARVIK

Gnr 1028 / Bnr 137

Byggeår 2024 (TEK17)	Boligtype Enebolig	BRA 114 m²
Oppvarming Varmepumpe / Elektriske varmekabel	Ventilasjon Balansert ventilasjon	Vann / Avløp Offentlig / Offentlig
Hjemmelshaver Anatol Podziewski	Tilstede / oppl. Selger og undertegnede	—
Byggemåte Støpt betongdekke med Ringmurselementer. Bærende yttervegger i stenderverk med dobbelfalset trekledning. Vinduer og terrassedører i tre. Takkonstruksjon av takstoler med overliggende takstein.		

Flomfare	Lav — eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Lav trafikk (30 km/t)
Høyde over havet	28 moh
Terrengvurdering	Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.
Terrengfall mot eiendom	Fra NØ (+0.9m), NV (+0.4m)
Vær ved befarings	8.6 °C, overskyet, 5.6 m/s (Ø), 71 % luftfuktighet
Nedbør	48t: 12.9 mm

Værforhold ved befarings dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befarings. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.

Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremstiller nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygningsfaglige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

● Selgers egenerklæring	Ikke vurdert
● Godkjente bygningstegninger	Framlagt
Framlagt via digital dokumentpakke. Ferdigattest datert 2024-03-08. Byggesaksnr: 216/23, jplD 23/32577. Godkjent BRA iht. tegninger: 114.0 m ² . Komplette arkitekttegninger med alle fasader (nord, vest, syd, øst), plantegninger for hovedetasje og loftetasje, samt tverrsnitt A og G. Viser enebolig med garasje, detaljerte arealoppgaver og tekniske detaljer. Tegnet av: Mathisen Byggrådgiving. Tegningsdato: 2024-02-08.	
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke vurdert
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Ikke vurdert
● Håndverkerdokumentasjon siste 5 år (§ 2-19)	Delvis framlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Framlagt
Kontrollerklæring signert av Boligbygg Eiendom (org.nr. 991538267) oppgir kontroll som utført, uten negative avvik.	
● Feierrapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke vurdert
Ikke relevant da bygget ikke har pipe.	
● Radonmåling (§ 2-14)	Framlagt
Merk; ikke framlagt Radonmåling, men fotodokumentasjon på radonsperre	
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. merverdiavgift (mva). Anslagene er sjablonmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Tilstandsgradskart og definisjoner (NS 3600:2025 § 12.2)

TG 0	Ingen avvik (6) bygningsdeler	Tilfredsstillende tilstand. Ingen tegn til skade eller slitasje utover det som er normalt for byggets alder. Ingen tiltak nødvendig.
TG 1	Mindre eller moderate avvik (10) bygningsdeler	Normal aldersslitasje. Avvikene har liten praktisk betydning og krever ingen tiltak nå.
TG 2	Avvik å være oppmerksom på (2) bygningsdeler	Avvik som bør planlegges utbedret. Kan medføre redusert funksjon eller økt vedlikeholdsbehov over tid. Årsak og konsekvens beskrives.

TG 3

Avvik som må utbedres

- bygningsdeler

Alvorlige avvik som krever utbedring. Årsak, konsekvens og estimert kostnad oppgis. Innhent tilbud fra håndverker for eksakt pris.

TG IU

Ikke undersøkt

- bygningsdeler

Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives. Det bør vurderes om egen undersøkelse er nødvendig.

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

TG 2 Avvik å være oppmerksom på

2 KP

Dusjbad - 1.etg

Stedvis plant gulv utenfor dusjsone kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluk.

Vaskerom - 1.etg

Manglende heft mellom flis og underlag ved sluk. Ingen membranoppkant ved dørterskel.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	62 m ²	62 m ²	—	—	55 m ²	—
2. etasje	52 m ²	52 m ²	—	—	—	—
Sum	114 m²	114 m²	—	—	55 m²	—

BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · BRA-i = Innvendig bruksareal · BRA-e = Eksternt bruksareal (eks. eksternt bod) · BRA-b = Innglasset balkong · TBA = Terrasse-/balkongareal (åpent) · GUA = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · ALH = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Måleregler iht. NS 3940:2023

Oppgitt BRA: 114.0 m² · Målt BRA: 113.7 m² · Avvik: -0.3 m² (-0.3%) Målte arealer samsvar totalt med arealer presentert på tegning.

1. etasje	m ²
Stue	13.9 m ²
Kjøkken	7.5 m ²
Soverom 1	10.4 m ²
Vaskerom / teknisk rom	4 m ²
Dusjbad	3 m ²
Entrè	4.6 m ²
Gang	12 m ²
Mellomgang	2.4 m ²
Bod	4.2 m ²
Sidebygninger / uthus	m ²
Garasje	31.5 m ²

2. etasje	m ²
Soverom 1	10.6 m ²
Soverom 2	10.7 m ²
Soverom 3	10.6 m ²
Baderom	10.4 m ²
Gang	9.4 m ²

Selgers godkjenning av rapporten

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

Fundament, grunnmur og drenering

TG 0

NS 3600:2025 § A.3.21 — Dekker grunnmur og fundamenter med kontroll for riss, sprekker, fuktskjolder og setningsskader. Drenering og terrengfall bort fra bygningen vurderes.

Fundament av steinmasser med støpt betongdekke mot mark. Ringmur av Jackon Ringmurselementer. Konstruksjonen er fra byggeår med ubetydelig medgått levetid og fremstår i god stand.

Tilstand Ringmur av Jackon Ringmurselementer i ny stand uten synlige riss, sprekker eller setningsskader.

TG 0

Fukt Drenering og fuktsikring i ny stand med ubetydelig medgått levetid. Ingen tegn til fuktinntrengning eller utfelling registrert.

TG 0

Kvikkleirefare: Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten
Grunnforhold: Marin strandavsetning, sammenhengende dekke

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Terrengforhold

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.22.3 — Dekker terrengforhold rundt bygningen med kontroll av fall bort fra grunnmur og drenering. Overvannshåndtering og fuktsikring av grunnmuren vurderes.

Så godt som plan tomt med nyere terrengopparbeidelse. Setning i løsmasser påregnes. Rundt deler av huset er det bygget terrasse som begrenser kontrollomfanget.

Terrengforhold, fall og overvannshåndtering Så godt som plan tomt. Terrengopparbeidelse er nyere og setning i løsmasser påregnes. Terrasse rundt deler av huset begrenser kontrollomfanget.

TG 1

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.

Etasjeskillere av konstruksjonsvirke i tre fra byggeår. Ingen avvik registrert og konstruksjonen fremstår i så godt som ny stand. Noe setning i materialet må påregnes de kommende år - naturlig resultat av trematerialer.

Planavvik (skjevheter) Etasjeskillere fremstår uten bemerkelsesverdige planavvik.

TG 1

Bæreevne Trebjelkelag fremstår intakt uten synlige deformasjoner eller svekkelser. Ingen inngrep registrert.

TG 0

Knirk Ingen knirk registrert.

TG 0

Innvendige trapper

TG 0

NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.

Innvendig trapp av massivt tre med håndløper i tre og rekkverk med horisontale metallstenger. Trappen er praktisk talt ny og fremstår i god stand uten synlige skader eller slitasje.

Trapper - Samlet vurdering

TG 0

Massiv tretrapp i god stand uten synlige skader eller slitasje på trinn eller overflater. Ingen registrert knirk.

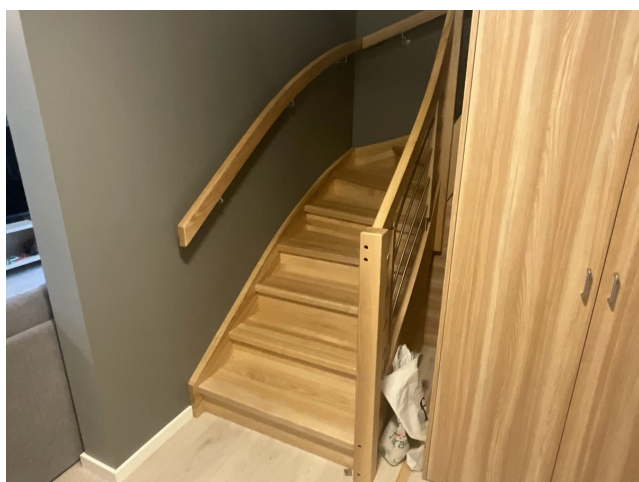


Foto 1

Fasade/yttervegger

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.17 — Dekker fasadekledning, fuger og puss med kontroll for fuktskader, råte og sprekker. Stikktaking utføres på typiske skadesteder som nedkant panel og rundt vinduer.

Yttervegg oppført i stenderverk med utvendig dobbelfaset trepanel fra byggeår. Kledning montert med bakenforliggende luftespalte og museband. Enkelte vindusbeslag montert med begrenset fall og fagmessighet - bør endres.

Yttervegg - Konstruksjon

TG 0

Yttervegg i stenderverkskonstruksjon fra byggeår fremstår i god stand uten synlige deformasjoner eller setningsskader.

Yttervegg - Kledning

TG 1

Dobbelfaset trepanel fra byggeår med bakenforliggende luftespalte og museband. Enkelte beslag under vinduer montert bortimot plant med begrenset avrenning.



Foto 2: Trekledning med grånet overflate ved grunnmur

Vinduer og dører

TG 1

Trevinduer med malte karmen og rammer med isolerglass. Enkeltfløyet terrassedør i stue av samme kvalitet.

Selger opplyser at manglende utvendig beslag i underkant av terrassedør vil bli montert før salg.

Vinduer (innvendig)

TG 1

Trevinduer med isolerglass fremstår i god stand. Tetningslister intakte og ingen kondens mellom glass registreres.

Dører (innvendig)

TG 1

Innvendige dører fremstår i god stand. Beslag og håndtak intakte.

Utvendig vurdering

TG 1

Utvendig tilstand på vinduer og beslag fremstår i god stand. Overflatebehandling på karm og ramme uten synlige skader. Selger opplyser at manglende utvendig beslag i underkant av terrassedør vil bli montert før salg.



Foto 3

Takkonstruksjon/loft

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.6 — Dekker loft og takkonstruksjon med kontroll av isolasjon og lufting. Tegn på fukt, råte og mugg registreres, og tilgjengelighet og atkomstforhold vurderes.

Takkonstruksjon av fagverkstakstoler synlig via lofts Luke med nedfellbar stige opp til loft. Mineralullisolasjon på loftsgulv. Undertak av trepanel. Etter undertegnede befaring er det anlagt forbedret lufting av takkonstruksjonen - bilder framlagt - samt er kondensskjolder på loft behandlet med soppdrepende middel.

Konstruksjon TG 1	Fagverkstakstoler med spikerplateforbindelser, konstruksjon fremstår intakt uten synlige avvik. Mineralullisolasjon på loftsgulv.
Lufting av takverk TG 1	Etter undertegnede befaring er det utbedret lufting av takkonstruksjonen - fotodokumentasjon framlagt.



Foto 4: Loftstrom med isolasjon.

Taktekke og beslag

TG 0

NS 3600:2025 § A.3.18 — Dekker takteking, beslag, takrenner og nedløp med kontroll for slitasje og skader. Undertak og takkonstruksjonens ventilasjon vurderes, og takstiger med snøfangere kontrolleres.

Saltak med takteking av betongtakstein fra byggeår 2024. Takrenner og nedløpsrør i plastisert stål. Snøfangere montert. Taket fremstår som nytt og er vurdert fra terreng grunnet byggets høyde.

Se rapportpunkt Yttervegg/Fasade for kommentar om beslag under et par vinduer.

Takteking/belegg TG 0	Betongtakstein fra byggeår fremstår som nytt uten avvik eller skader. Vurdert fra terreng grunnet byggets høyde.
Beslag og gjennomføringer TG 0	Beslag og gjennomføringer fremstår uten synlige avvik eller skader. Vurdert fra terreng.
Nedløp og takrenner TG 0	Takrenner og nedløpsrør i plastisert stål fremstår uten avvik eller skader.
Undertak/ventilasjon TG 0	Undertak og ventilasjon fra byggeår uten registrerte avvik.
Takstiger og snøfangere (HMS) TG 0	Snøfangere montert. Stigetrinn til pipe ikke relevant da bygget ikke har pipe.



Foto 5: Takstein med snøfangere langs takfot

Balkonger og terrasser

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Terrasse på ca. 55 kvm av trekonstruksjon direkte på mark med terrassebord av impregnerert kvalitet. Konstruksjonen er fra 2024 og fremstår i god stand med kun enkelte naturlig sprikende skjøter i gulvbord.

Platting inntil bolig

TG 1

Terrasse på ca. 55 kvm av trekonstruksjon direkte på mark med terrassebord av impregnerert kvalitet. Enkelte naturlig sprikende skjøter registreres, men konstruksjonen fremstår som helhet i god stand.

Dusjbad - 1.etg

TG 2

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vannrett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbad beliggende i boligens 1.etg. Rommet er i ny stand fra byggeår og skal i sin helhet være utført av fagpersoner i følge selger.

Gulv av keramiske fliser med mosaikk-fliser i dusjsone. Vegger av keramiske fliser. Malt himling.

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, glassvegg til dusj med dør, samt servant.

Sluk med avtagbar rist. Slukmansjett ikke synlig, antatt påstøp over membran. Ingen synlig membranoppkant ved dørterskel, men selger opplyser at denne er trukket 15mm opp.

OK fall til sluk i dusjsone. Stedvis plant gulv utenfor dusjsone. Basert på selgers opplysning om oppkant kan deler av gulvet være plant, men det fordrer 1:50 fall i 80cm radius rundt sluket, det er ikke ivaretatt.

Ventilasjon i form av balansert ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dørblad.

Vegger og himling

TG 1

Vegger av keramiske fliser og malt himling fremstår i normal stand fra byggeår. Fliser og fuger intakte, ingen synlige skader eller avvik registrert på overflater.

Gulv

TG 2

Gulv av keramiske fliser med mosaikk-fliser i dusjsone. OK fall til sluk i dusjsone, stedvis plant gulv utenfor dusjsone. Det er ikke tilstrekkelig fall i 80cm radius rundt sluket. Hvis gulv skal tillates plant utenfor dusjsone, må nevnte 1:50 fall i 80cm avstand fra sluk være ivaretatt.

Årsak til forhøyet TG: Stedvis plant gulv utenfor dusjsone kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluk.

Konsekvens: Vann kan bli stående på gulv utenfor dusjsone ved søl eller lekkasje.

<p>Vegger og himling TG 1</p>	<p>Vegger av keramiske fliser og malt himling fremstår i normal stand fra byggeår. Fliser og fuger intakte, ingen synlige skader eller avvik registrert på overflater.</p>
<p>Sluk, membran og tettesjikt TG 1</p>	<p>Sluk med avtagbar rist. Slukmansjett ikke synlig, antatt påstøp over membran. Selger opplyser om 15mm membranoppkant under dørterskel. Selger har framlagt dokumentasjon på utført Uavhengig Kontroll, og således skal membran være kontrollert.</p>
<p>Vann- og avløpsledninger TG 1</p>	<p>Synlige vann- og avløpsledninger fremstår i normal stand fra byggeår. Ingen synlige lekkasjer eller avvik registrert.</p>
<p>Ventilasjon TG 1</p>	<p>Ventilasjon i form av balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftspalte under dørblad. Ingen avvik registrert.</p>
<p>Utstyr og innredning TG 1</p>	<p>Vegghengt toalett og glassvegg med dusj med dør fremstår i normal stand fra byggeår. Ingen synlige skader eller funksjonelle avvik registrert.</p>
<p>Fuktmåling og hulltaking TG 1</p>	<p>Rommet er praktisk talt nytt og hulltaking derfor ikke foretatt. Årsak til mangel av hulltaking er også manglende tilgjengelighet for sikker hulltakingslokasjon bak våtsone da dette er grense mot yttervegg og annet vtårom. Ingen forhøyede fuktverdier registrert ved overflatesøk i rommet. Ingen synlige fuktskader på vegger, gulv eller rundt sluk.</p>



Foto 6: Våtrom med dusj, toalett og servant



Foto 7: Gulvsluk og maling av fall mot sluk



Foto 8: Fallforhold utenfor dusjnisse/nedsenket gulv

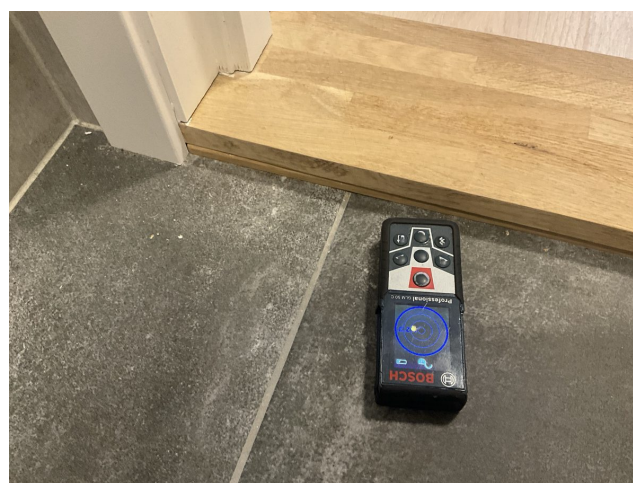


Foto 9: Måling av fallforhold ved dørterskel

Kontrollerklæring med sluttrapport
etter plan- og bygningssloven (pbl) § 24-2, jf. SAR 10 § 12-5 og § 14-6

Ved signering blir erklæringen sendt til ansvarlig søker, Mathisem Bygghjelping
Organisasjonsnummer: 971 284 070, ved kontrollspesialisten Einar, Johnsen Mathisem.
Kommunens saknummer: 2023/2873
Innbyggernes referanse: P15/03/2024

Eiendom/byggested

Adresse	Selskapsnummer	Foto-nummer	Brukeretsnummer	Bygghagsnummer
Guriskogen 45, 3261 LARVIK (2028/137)	0	0		

Ansvarlig foretak

Organisasjonsnummer	
Nas	
SKULBERG TØNSBERG AS	993 110 181
Adresse	Telefon
Boobergen 160, 3114 TØNSBERG	99 92 36 50
Ansvarlig	E-post
Daniel Smarek	daniel@boligbygg.no
	99 92 36 50
	99 92 36 50

Ansvarsområde

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Ansvarsomt år	Er arbeidsområdet avsluttet?
KONTROLL	Kontroll Utførelse og lufttetthet	13.01.2023	Ja

Sluttrapport for kontroll

Erves av for om det er foretatt avvik og om disse er lukket:

Ingen avvik er funnet

Dokumentasjon av gjennomført kontroll

Se vedlagt plan for uavhengig kontroll (Plan for kontroll.pdf)

Erklæring

Vi er kjent med reglene om straff og sankjoner i plan- og bygningssloven kapittel 32, og at det kan medføre muligheter dersom vi oppgir uavhengig oppsynstjeneste:

Ansvarlig kontrollørende bekrefter at kontrollen er gjennomført på en forskriftsmessig måte, og at kontrollforetaket er uavhengig av forfatteren som er kontrollert.

Dokumentet er signert digitalt av: DANIEL SMAREK, 20.02.2024

Foto 10: Dokumentasjon utført Uavhengig Kontroll - skal gjelde alle tre våtrom - dokument 1 av 3

Kontrollerklæring med sluttrapport
etter plan- og bygningssloven (pbl) § 24-2, jf. SAR 10 § 12-5 og § 14-6

Ved signering blir erklæringen sendt til ansvarlig søker, Mathisem Bygghjelping
Organisasjonsnummer: 971 284 070, ved kontrollspesialisten Einar, Johnsen Mathisem.
Kommunens saknummer: 2023/2873
Innbyggernes referanse: P15/03/2024

Eiendom/byggested

Adresse	Selskapsnummer	Foto-nummer	Brukeretsnummer	Bygghagsnummer
Guriskogen 45, 3261 LARVIK (2028/137)	0	0		

Ansvarlig foretak

Organisasjonsnummer	
Nas	
SKULBERG TØNSBERG AS	993 110 181
Adresse	Telefon
Boobergen 160, 3114 TØNSBERG	99 92 36 50
Ansvarlig	E-post
Daniel Smarek	daniel@boligbygg.no
	99 92 36 50
	99 92 36 50

Ansvarsområde

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Ansvarsomt år	Er arbeidsområdet avsluttet?
KONTROLL	Kontroll Utførelse og lufttetthet	13.01.2023	Ja

Sluttrapport for kontroll

Erves av for om det er foretatt avvik og om disse er lukket:

Ingen avvik er funnet

Dokumentasjon av gjennomført kontroll

Se vedlagt plan for uavhengig kontroll (Plan for kontroll.pdf)

Erklæring

Vi er kjent med reglene om straff og sankjoner i plan- og bygningssloven kapittel 32, og at det kan medføre muligheter dersom vi oppgir uavhengig oppsynstjeneste:

Ansvarlig kontrollørende bekrefter at kontrollen er gjennomført på en forskriftsmessig måte, og at kontrollforetaket er uavhengig av forfatteren som er kontrollert.

Dokumentet er signert digitalt av: DANIEL SMAREK, 20.02.2024

Foto 11: Dokumentasjon utført Uavhengig Kontroll - skal gjelde alle tre våtrom - dokument 2 av 3

Kontrollerklæring med sluttrapport
etter plan- og bygningssloven (pbl) § 24-2, jf. SAR 10 § 12-5 og § 14-6

Ved signering blir erklæringen sendt til ansvarlig søker, Mathisem Bygghjelping
Organisasjonsnummer: 971 284 070, ved kontrollspesialisten Einar, Johnsen Mathisem.
Kommunens saknummer: 2023/2873
Innbyggernes referanse: P15/03/2024

Eiendom/byggested

Adresse	Selskapsnummer	Foto-nummer	Brukeretsnummer	Bygghagsnummer
Guriskogen 45, 3261 LARVIK (2028/137)	0	0		

Ansvarlig foretak

Organisasjonsnummer	
Nas	
SKULBERG TØNSBERG AS	993 110 181
Adresse	Telefon
Boobergen 160, 3114 TØNSBERG	99 92 36 50
Ansvarlig	E-post
Daniel Smarek	daniel@boligbygg.no
	99 92 36 50
	99 92 36 50

Ansvarsområde

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Ansvarsomt år	Er arbeidsområdet avsluttet?
KONTROLL	Kontroll Utførelse og lufttetthet	13.01.2023	Ja

Sluttrapport for kontroll

Erves av for om det er foretatt avvik og om disse er lukket:

Ingen avvik er funnet

Dokumentasjon av gjennomført kontroll

Se vedlagt plan for uavhengig kontroll (Plan for kontroll.pdf)

Erklæring

Vi er kjent med reglene om straff og sankjoner i plan- og bygningssloven kapittel 32, og at det kan medføre muligheter dersom vi oppgir uavhengig oppsynstjeneste:

Ansvarlig kontrollørende bekrefter at kontrollen er gjennomført på en forskriftsmessig måte, og at kontrollforetaket er uavhengig av forfatteren som er kontrollert.

Dokumentet er signert digitalt av: DANIEL SMAREK, 20.02.2024

Foto 12

Vaskerom - 1.etg

TG 2

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vann tett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Vaskerom/teknisk rom beliggende i boligens 1.etg. Rommet er opplyst utført av fagpersoner i oppføringsåret.

Gulv av keramiske fliser med oppkantflis til vegg. Vegger av malte plater. Himling av malte plater.

Av installasjoner finnes vaskemaskin, innredning med nedfelt stålvaske, varmtvannstank, vannskap og sikringskap.

Gulvsluk med klemring og synlig slukmansjett under klemring.

Det er ikke korrekt fall retning sluk, gulvet fremstår så godt som plant på flere lokasjoner nær sluket. Ingen tegn til membranoppkant ved dørterskel.

Ventilasjon i form av ventilasjonsanlegg. Smal tilluftspalte under dørblad.

Registrert bom i enkelte gulvfliser, også flis inn mot sluk, som innebærer manglende heft i overgangen mot sluket. Ingen membranoppkant synlig ved dørterskel.

Vegger og himling TG 1	Malte platevegger og himling fremstår i normal stand. Ingen synlige skader eller avvik registrert på overflater.
Gulv TG 2	Keramiske gulvfliser med oppkantflis til vegg. Registrert bom i enkelte gulvfliser, også flis inn mot sluk. Ikke korrekt fall rundt sluk, så godt som plant gulv. Årsak til forhøyet TG: Manglende heft mellom flis og underlag ved sluk, samt utilstrekkelig fall mot sluk. Ingen membranoppkant ved dørterskel. Konsekvens: Risiko for at vann blir stående på gulv og at vann trenger ikke i usikret del av konstruksjonen.
Sluk, membran og tettesjikt TG 2	Sluk med klemring og synlig slukmansjett under klemring indikerer at membran foreligger. Ingen membranoppkant synlig ved dørterskel. Årsak til forhøyet TG: Manglende synlig membranopptrekk ved dørterskel og svekket overgang mellom flisunderlag og sluk grunnet bom. Konsekvens: Risiko for vanninntrengning ved dørterskel og ved sluk dersom fuger svikter over tid.
Vann- og avløpsledninger TG 1	Synlige vann- og avløpsledninger uten registrerte avvik. Vannskap på vegg med tilgjengelige avstengningsventiler.
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon i form av ventilasjonsanlegg. Tilluftspalte under dørblad. Ingen avvik registrert.
Utstyr og innredning TG 1	Innredning med laminat benkeplate og nedfelt stålvaske. Vaskemaskin og varmtvannstank. Sikringskap på vegg. Ingen synlige skader eller avvik registrert.
Fuktmåling og hulltaking TG 1	Rommet er praktisk talt nytt, brukt ca ett år og hulltaking derfor ikke foretatt. Årsak til mangel av hulltaking er også manglende tilgjengelig for sikker hulltakingslokasjon ved våtsone. Ingen forhøyede fuktverdier registrert ved overflatesøk i rommet. Ingen synlige fuktskader på vegger, gulv eller rundt sluk.



Foto 13: Oversiktsfoto

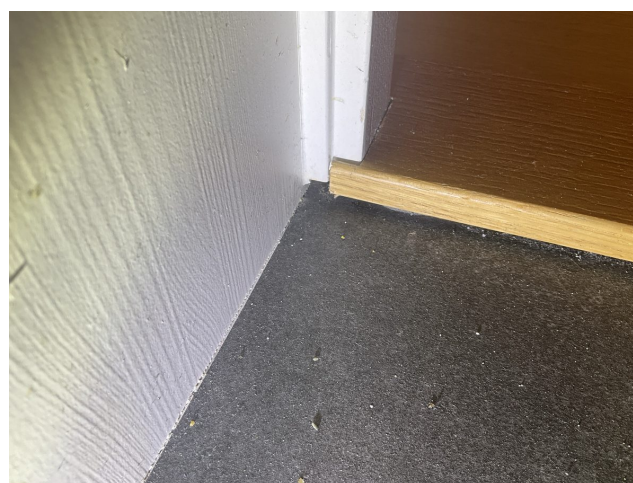


Foto 14: Mangel av membranoppkant ved dørterskel



Foto 15: Sluk, slukmansjett og måling av fall mot sluk

Baderom - 2.etg

TG 1

2. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Baderom beliggende i boligens 2.etg. Selger opplyser at rommet ikke har vært i bruk. Rommet skal i sin helhet være bygget av fagpersoner.

Gulv av keramiske fliser. Vegger av keramiske fliser. Himling av malte plater.

Av installasjoner finnes vegghegt servantskap med servanter i porselen, dusjhjørne og badekar.

Purus veggsluk i stål med tilgjengelig rist. Normalt plastsluk under badekar ikke vurdert grunnet plassering, men oppgis av selger å finnes der. Membran ikke synlig for kontroll, noe den typisk ikke er i stålsluk av denne type.

Fall til sluk i dusjsone. Varierende fall utenfor dusj.

Trekarm/terskel ved dør der selger opplyser om underliggende membranoppkant. Dokumentasjon på vanntett sjikt ikke fremlagt ved befaringstidspunktet.

Vegger og himling TG 0	Vegger av keramiske fliser og malt himling fremstår i god stand. Fliser og fuger intakte uten synlige riss, sprekker eller fuktskader.
Gulv TG 1	Gulv av keramiske fliser i god stand med intakte fuger. Fall til sluk i dusjsone, varierende fall utenfor dusj.
Sluk, membran og tettesjikt TG 1	Purus veggsluk i stål med tilgjengelig rist. Normalt plastsluk under badekar ikke vurdert grunnet plassering. Terskelovergang med trekarm mot tilstøtende rom der selger opplyser om underliggende membranoppkant, men dette er ikke verifisert visuelt. Da flere forhold ikke er tilgjengelig for kontroll, er undertegnede prisgitt informasjon gitt av selger.
Vann- og avløpsledninger TG 0	Synlige rørføringer fremstår i god stand. Ingen tegn til lekkasje eller korrosjon registrert.
Ventilasjon TG 0	Ventilasjon registrert i rommet. Ingen tegn til kondensproblematikk eller manglende avtrekk.
Utstyr og innredning TG 0	Vegghegt servantskap med servanter, toalett og badekar. Sanitærutstyr fremstår i god stand uten synlige skader eller funksjonelle avvik. Selger oppgir disse å være ubrukt.
Fuktmåling og hulltaking TG 1	Rommet er praktisk talt nytt og hulltaking derfor ikke foretatt. Årsak til mangel av hulltaking er også manglende tilgjengelig for sikker hulltakingslokasjon bak våtsone. Ingen forhøyede fuktverdier registrert ved overflatesøk i rommet. Ingen synlige fuktskader på vegger, gulv eller rundt sluk.



Foto 16: Baderom med flislagt gulv og vegger



Foto 17: Dørterskel uten synlig membranoppkant, men selger opplyser at dette finnes under terskel.

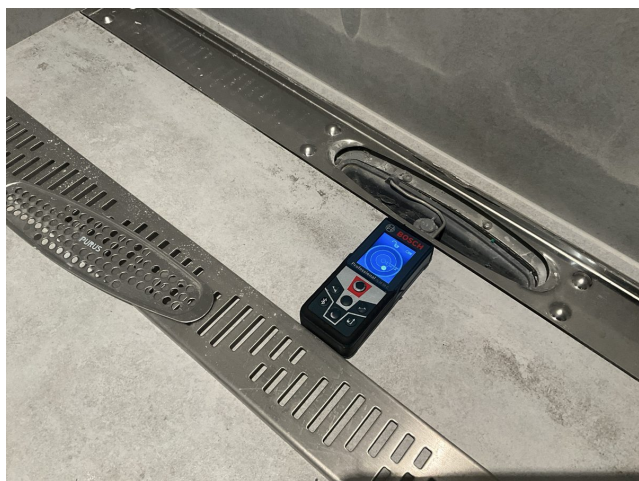


Foto 18: Veggluk og måling av fall mot sluket

Kjøkken

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.

Kjøkken i åpen løsning med innredning i normalt god stand. Folierte fronter og laminat benkeplate med kompositt vask. Rør-i-rør-system med messingkoblinger og vannlekkasjesensor. Innredning og overflater fremstår i så godt som ny stand. Ingen fuktskader avdekket.

Overflater - Vegger og himling

Vegger og himling i ny stand uten registrerte avvik.

TG 0

Overflater - Gulv

Laminatgulv i så godt som ny stand.

TG 0

Vann- og avløpsledninger

Rør-i-rør-system med messingkoblinger og Ballofix-ventiler. PVC avløpsrør. Vannlekkasjesensor montert. Ingen synlige lekkasjer eller fuktmerker. Se kommentar under eget VVS-punkt knyttet til mangel av overgangsmuffer mellom varerør og trykkvannsrør.

TG 0

Innredning og utstyr

Kjøkkeninnredning med folierte fronter, laminat benkeplate og kompositt vask i så godt som ny stand uten registrerte avvik.

TG 1



Foto 19: Kjøkken med hvite skap og integrerte hvitevarer



Foto 20: Rørføring med ventiler og koblinger under kjøkken.

Overflater innvendig

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

De innvendige overflater består av laminat på gulv, sparklet og malt gips på vegger og himlinger. Boligen er så godt som ny med minimal slitasje.

Overflater – Vegger og himling TG 1

Vegger og himlinger av sparklet og malt gips. Minimal slitasje, nær som nytt.

Overflater – Gulv TG 1

Gulv av laminat. Minimal slitasje, nær som nytt.

Skadedyr

TG 0

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkrevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

Ingen synlige tegn på skadedyr eller fuktkrevende insekter registrert ved befarings.

Skadedyr og fuktkrevende insekter TG 0

Ingen synlige tegn på skadedyr registrert ved befarings.

Ventilasjon

TG 0

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Ventilasjon i form av balansert ventilasjonsanlegg med aggregat montert på vegg i vaskerom/teknisk rom.

Tilluft og luftskifte TG 0

Balansert ventilasjonsanlegg montert i vaskerom/teknisk rom. Anlegget er så godt som nytt og i drift ved befarings. Ikke teknisk vurdert av undertegnede. TG satt med bakgrunn i alder.

Kjøkken, toalett og rom med avtrekk TG 0

Avtrekkspunkter i våtrom via balansert ventilasjonsanlegg. Kjøkken via egen ventilator. Ingen avvik registrert.

VVS

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereider og oppvarmingsanlegg. Lekkasetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

Boligen har rør-i-rør-system med PEX-rør og messingfordeler. Fordelerskap er tilgjengelig med merking og stengeventiler. 75mm avløpsrør ført til loft - dette må føres til friluft. Selger opplyser at Durgo-ventil blir montert før salg. Dette er viktig da dagens avvik fører fuktig luft til et begrenset vurdert loft/takkonstruksjon.

OSO S 200 varmtvannsbereider på 194 liter produsert i 2023, plassert i teknisk rom med sluk. Luft-til-luft varmpumpe i drift.

Ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i vaskerom/teknisk rom. I drift pr befaring, framstår OK.

Vannledninger TG 1	Rør-i-rør-system med PEX-rør og messingfordeler fra byggeår. Fordelerskap tilgjengelig med synlig merking og stengeventiler. Ingen synlige lekkasjer eller fuktskjolder. Vannledninger er besiktiget. Tilstanden er vurdert visuelt.
Avløpsledninger TG 1	Avløpsledninger av plast/pvc fra byggeår. Ny installasjon uten registrerte avvik. Lufthing av avløp til over tak er oppgitt utbedret av selger etter undertegnede befaring. Avløpsledninger er besiktiget. Tilstanden er vurdert visuelt.
Varmtvannsbereider/varmesentral TG 1	200liter varmtvannstank fra byggeår montert i teknisk rom/vaskerom. Tilkoblet strøm via fast anlegg. Sluk i rommet hvor tanken er plassert. Fundamentert OK.
Varmepumpe TG 1	Luft-til-luft varmpumpe montert i stue. I drift pr befaring. Framstår OK.
Vannledninger (utvendig) TG 1	Utvendige vannledninger fra byggeår. Ny installasjon uten kjente avvik.
Avløpsledninger (utvendig) TG 1	Utvendige avløpsledninger fra byggeår. Begrenset kontrollmulighet, men alder tilsier at dette bør være OK.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg uendret fra byggeår. Sikringskap med automatsikringer og kursoversikt. Selger opplyser at Samsvarserklæring finnes, men forelå ikke pr befaring. Eget fordelerskap i garasje - dette mangler kursoversikt.

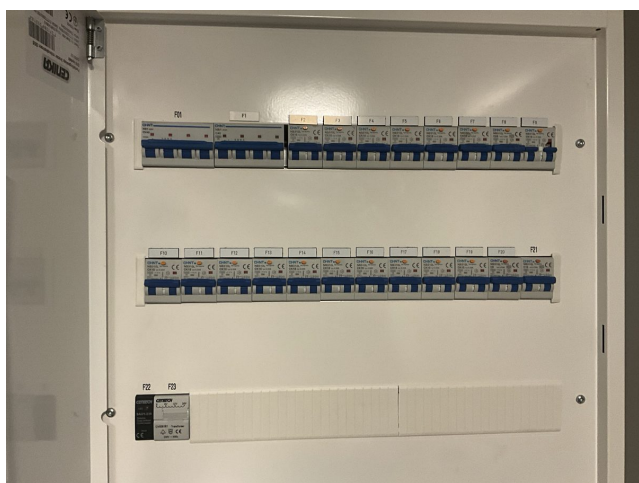


Foto 21: Sikringer

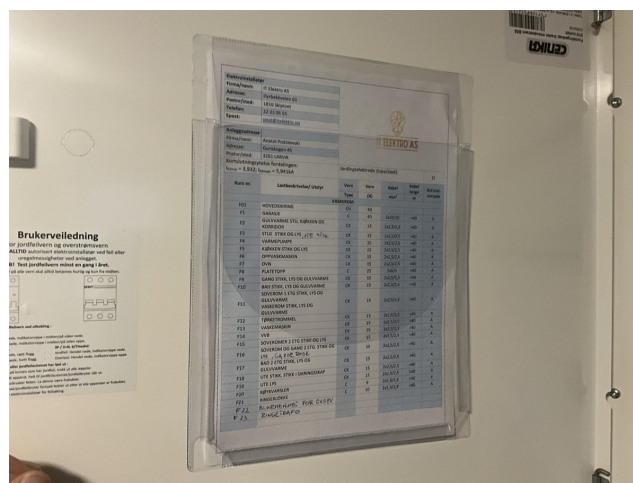


Foto 22: Kursoversikt i el.skap

Branntekniske forhold

Røykvarsler og slokkeutstyr montert. Ukjent for undertegnede hvorvidt én av røykvarslere er tilkoblet 220v fast strøm og seriekoblet mot de andre.

Rekkverk og håndløper

FDV-perm er oppgitt å ville bli presentert før salg.

Radon

Selger har framlagt fotodokumentasjon på monterte radonsperre under byggets støpte betongdekke.

Radon aktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Garasje/uthus

TG 0

NS 3600:2025 § A.3.22.8 — Dekker frittstående bygninger som garasje, carport og uthus med kontroll av konstruksjon, takteking og vegger. Port, dører og brannskille mot boligen vurderes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Eiendommen har en frittstående garasje. Støpt betongdekke og ringmur av betongblokker. Yttervegger av stenderverk med vindspærre, liggende trekledning. Tak tekket med betongtakstein. Sikringsskap og elbillader montert.

Garasje, bod, naust (uten varig opphold)

TG 0

Nyoppført frittstående garasje i trekonstruksjon med vindspærre og liggende trekledning. Betongtakstein og betongblokk ringmur uten synlige avvik. Betonggulv, sikringsskap og elbillader montert. Innvendig ukledd med synlig bindingsverk. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Foto 23: Elbillader og sikringsskap montert i garasje

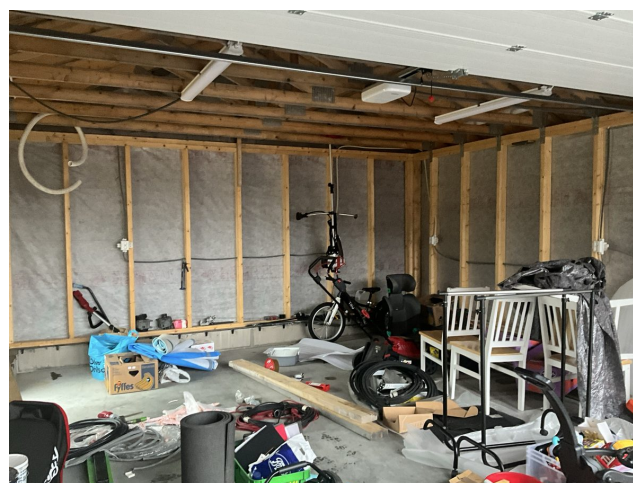


Foto 24: Garasje med uisolerte vegger



Foto 25: Garasje med trekledning og betongtakstein

Forbehold og ansvarsbegrensning

1. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befarings, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
2. Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
3. Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.
4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.
5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningssakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6.

Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvable metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningsfaglige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningsfaglige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningsfaglige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktkrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.

Egenerklæring

Guriskogen 45, 3261 LARVIK

18 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Guriskogen 45	Guriskogen 45	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

03.2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodde i to år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Podziewski, Anatol

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble lagt fliser på badet og vaskerom

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Maler firma AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble bygget konstruksjon av huset, vegger, kledning og tak

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bygg Firma Per-Kristian Eliassen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2022

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble grave og legger drenering under fundament

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

KM Anlegg AS

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble lagt hele elektrisk anlegg på huset

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

IT-ELEKTRO AS



10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt hele vann anlegg

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Erik Jensen Rørlegger AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ventilasjon anlegg 2023 Varmepumpe montert 2025

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Larvik Ventilasjon AS og AC Senter AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei



27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65902266

Egenerklærings skjema

Name

Anatol Podziewski

Date

2026-04-18

Identification



Anatol Podziewski



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Anatol Podziewski

18/04-2026
12:27:05

BankID OIDC
High



Adresse

Guriskogen 45, 3261 LARVIK

Dato for energimerking

20.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-284052

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

301174036

Gårdsnummer

1028

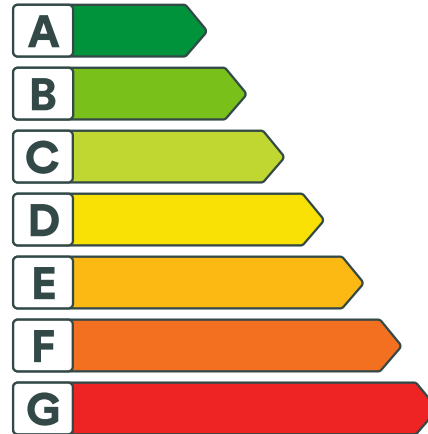
Bruksnummer

137

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2024

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

114,0 m²

Oppvarmet bruksareal

114,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

110,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

110,95 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 648 kWh



Guriskogen 45, 3261 LARVIK



Detaljerings

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Guriskogen 45, 3261 LARVIK



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

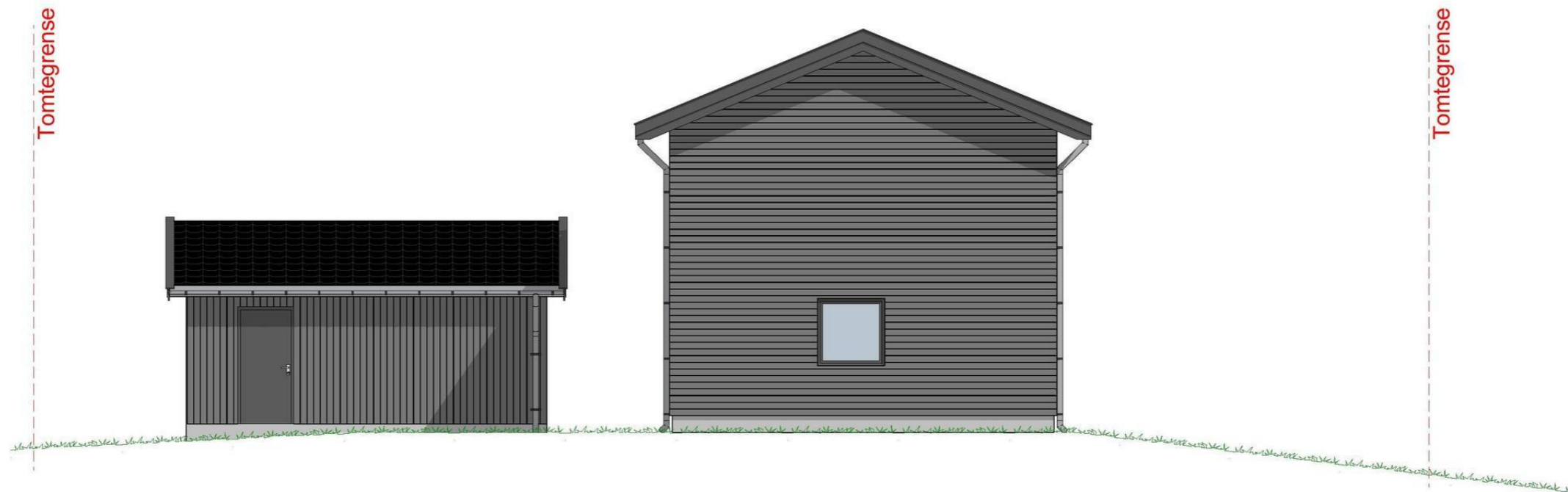
 Larvik kommune	Ferdigattest (delegert vedtak)			
	Vedtaksdato: 08.03.2024 Planutvalget saksnr: 320/24 Vår ref.: 24/35479			
Ansvarlig søker: Mathisen Byggrådgiving Gårdsbakken 13 3256 LARVIK		Tiltakshaver: Anatol Podziewski Frøystadveien 5 3269 LARVIK		
Ferdigattest er gitt for:				
Adresse: Guriskogen 45	Gårdsnr.: 1028	Bruksnr.: 137	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bygningsopplysninger				
Bygningsnummer: 301174036 (enebolig) 301174054 (garasje)		Tiltakets/ byggets art: Enebolig med frittstående garasje		
Dato for søknad om ferdigattest:		07.03.2024		
Vedtaksdato: 01.03.2023		Delegert saksnummer: 216/23, jplD 23/32577		
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.				
Informasjon om klageadgang Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.				
Signatur				
Cathrine Wærvågen Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak		Kristin Kolstad Byggesaksbehandler		
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur				

Kopi til
Anatol Podziewski

Frøystadveien 5

3269

LARVIK



Nord Fasade

1:100



Vest Fasade

1:100

Prosjekt:
Guriskogen 1028/137

Klient:
Anatol Podziewski
Frøystadveien 5
3269 Larvik

Tiltakshaver:
Anatol Podziewski
Frøystadveien 5
3269 Larvik

Byggeadresse:
Guri Skogen
3261 Larvik

Byggested:
Gnr. 1028 Bnr. 137 Snr. - Fnr. -
i Larvik kommune.

Tegning:
Fasader N V



Signatur: PS

Arkitektonisk Prosjekterende:
Mathisen Byggrådgiving

Format: A3 **1:100** **Utskriftsdato:** 08..02.2023

Tegningsnr.: 2022-32 E-02

Produktet er Mathisen Byggrådgiving sin eiendom inntil videre er betalt til fulle



Prosjekt:
Guriskogen 1028/137

Klient:
Anatol Podziewski
Frøystadveien 5
3269 Larvik

Tiltakshaver:
Anatol Podziewski
Frøystadveien 5
3269 Larvik

Byggeadresse:
Guri Skogen
3261 Larvik

Byggested:
Gnr. 1028 Bnr. 137 Snr. - Fnr. -
i Larvik kommune.

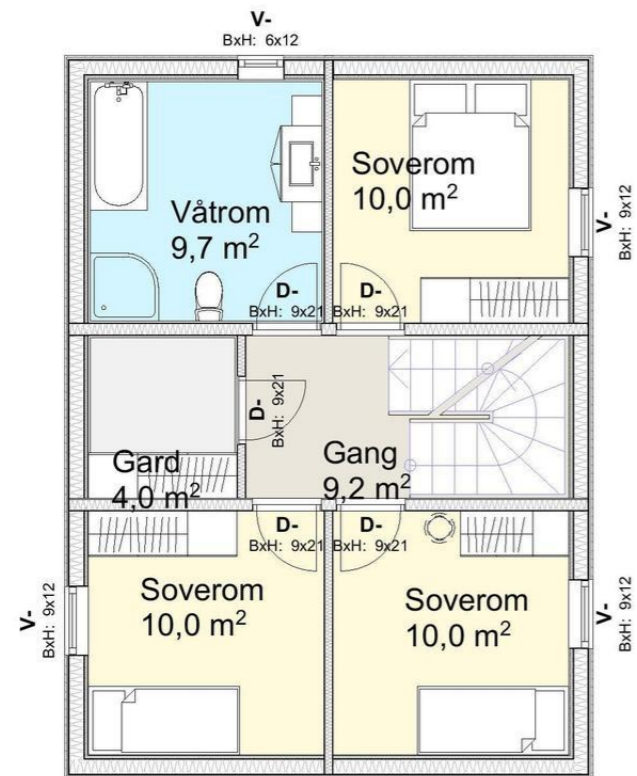
Tegning:
Fasader S Ø



Signatur: PS
Arkitektonisk Prosjekterende:
Mathisen Bygggrådgiving

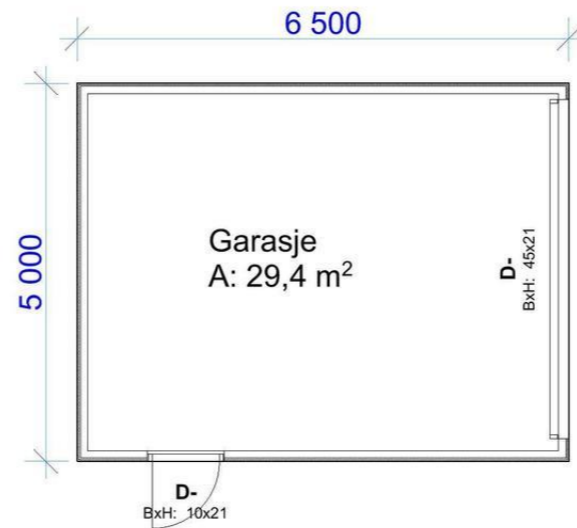
Format: A3	1:100	Utskriftsdato: 08..02.2023
Tegningsnr.: 2022-32	E-03	

Produkter er Mathisen Bygggrådgiving sin
 eiendom inntil videre er betalt til fulle



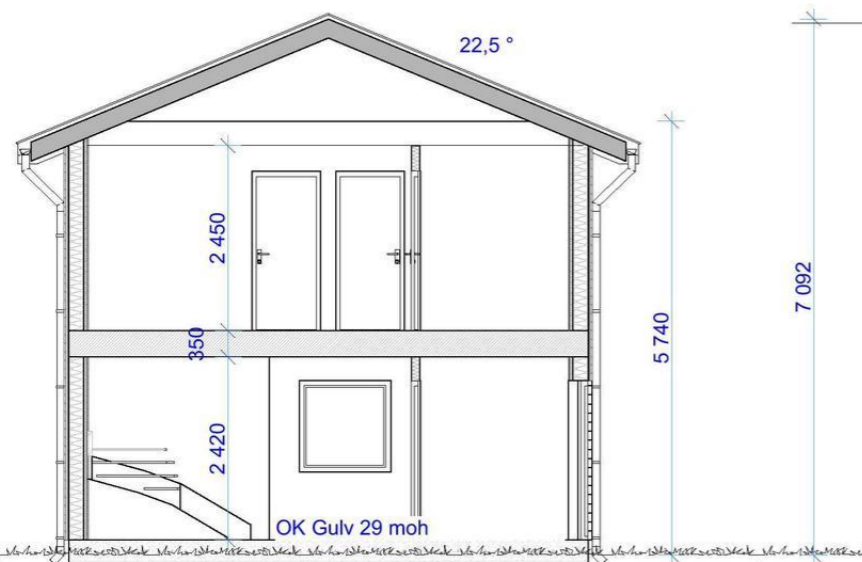
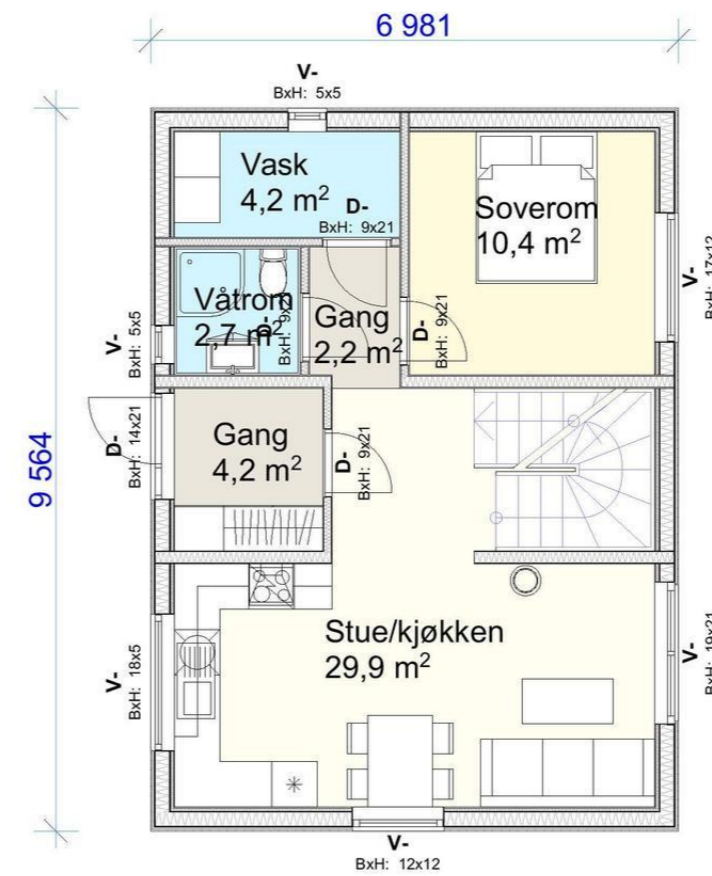
4. Loftetasje

1:100



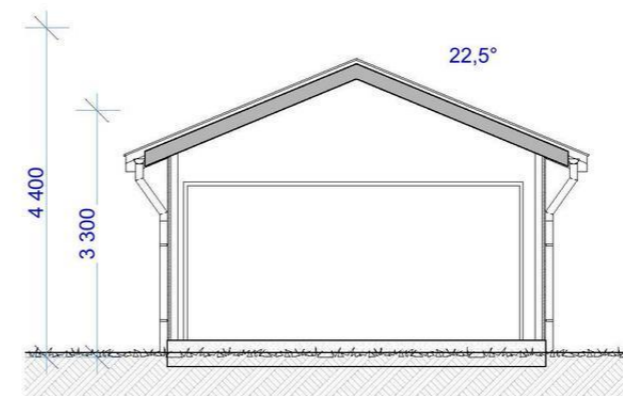
3. Hovedetasje

1:100



A Snitt

1:100



G Snitt

1:100

Info:
 BYA Bolig = 67 m²
 BYA Garasje = 32,5 m²
 BRA 1 etg = 56,5 m²
 BRA 2 etg = 56,5 m²
 BTA 1 etg = 67 m²
 BTA 2 etg = 67 m²
 BRA Garasje = 29,4 m²

Prosjekt:
 Guriskogen 1028/137

Klient:
 Anatol Podziewski
 Frøystadveien 5
 3269 Larvik
 Tiltakshaver:
 Anatol Podziewski
 Frøystadveien 5
 3269 Larvik
 Byggested:
 Guri Skogen
 3261 Larvik
 Byggested:
 Gnr. 1028 Bnr. 137 Snr. - Fnr. -
 i Larvik kommune.

Tegning:
 Planer og snitt



Signatur: PS
 Arkitektonisk Prosjekterende:
 Mathisen Byggrådgiving

Format: A3 1:100
 Utskriftsdato: 08.02.2023

Tegningsnr.: 2022-32 E-01

Produkter er Mathisen Byggrådgiving sin eiendom inntil videre er betalt til fulle



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GURISKOGEN VEST, GBNR 1028/10 og 1028/17, M. FL.

Dato 28.10.2021
Planid: 2011 22
Plantype: Detaljert reguleringsplan



Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
23.08.2022	150/22	Mindre endring § 3.2, tillagt punkt 11.
28.10.2021	233/21	Mindre endring § 3.2 punkt 8
19.06.2018	085/18	Mindre endring godkjent av planutvalget
11.6.2018	18/900	Ny bestemmelser §1.1, §2.1 pkt. 6, og §3.3.
17.06.2015	073/15	Godkjent av kommunestyret

§ 1 - GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankartet.

§ 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§12-5):

BEBYGGELSE OG ANLEGG

BF 1-13- Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse
BK 1-10 - Boligbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse
O_LEK 1, 2, og 4 - Offentlig lekeplasser
O_RA 1-4 - Offentlig renovasjonsanlegg
O_EA - Offentlig energianlegg

ii SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

O_KV 1-5 - Offentlig kjørevei
O_GS 1- Offentlig gang- og Sykkelvei
O_FT - Offentlig fortau

III GRØNNSTRUKTUR

TV 1-4 Turvei
FRI 1-4 Friområde

§ 1.2 Hensynssoner (§ 11-8 a, Jf. § 12-6):

SIKRINGSSONE

H140 Frisikt

III FARESONE

H310 Geoteknisk; Middels fareklasse
H330 Radon; Høy aktsomhet

VI BÅNDLEGGINGSONE

H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

§ 1.3 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for eneboliger, småhusbebyggelse og flerfamiliehus inkl veier, lekeareal og friområder.

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Rekkefølgekrav

1. Felles renovasjonsløsning, teknisk infrastruktur i form av kjørevege, gang- og sykkelveg, fortau, kommunaltekniske anlegg og anlegg for fremføring av strøm skal være utført og satt i drift før 1. boenhet i planområdet får ferdigattest.
2. Turvei TV 2 skal være etablert før 1. boenhet i planområdet får ferdigattest.
3. Turvei TV 1, 3 og 4, tilgrensede det aktuelle felt skal være etablert før 1. boenhet får ferdigattest.
4. Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for første bolig på BK 1 skal Lek 1 være ferdig opparbeidet.
5. Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for første bolig på BK 2 eller BK 3 skal Lek 2 være ferdig opparbeidet.
6. Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for første bolig på BK 1-13 eller BK 4-10 skal Lek 4 være ferdig opparbeidet
7. Før 1. boenhet innen det enkelt reguleringsfelt (BF1-13 og BK1-10) får ferdigattest skal det settes opp gjerder mot friområder, turveger og lekeområder i deres felles grenser.
8. Område bygges ut med 400V el-anlegg.
9. Alle utbyggere utover enebolig skal kontakt Skagerak Energi om sine utbyggingsplaner og el-behov før det gis igangsettingstillatelse.
10. Plan for fremføring av el-til trafo, strøm til veilys og internt nett for el skal utarbeides og godkjennes før anleggsarbeidene for området startes opp.

§ 2.2 Dokumentasjonskrav

Søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse skal inneholde:

1. Målsatt situasjonsplan med angivelse av bebyggelse, vegetasjon, biloppstillingsplass og plass for garasje.
2. Fasadetegninger
3. Snitt og illustrasjoner
4. Brannkonsept.

5. Dokumentasjon fra ansvarlig geotekniker om nødvendige tiltak for å gjennomføre utbyggingen innen området angitt med "Geoteknikk - Middels fareklasse" for BK2 og BK3.
6. Notat fra Skagerak Nett om plan for strømforsyning til tomteområdet. Kravet gjelder alle områder med konsentrert boligbebyggelse, BK-områdene.

Søknad om tillatelse til tiltak / rammetillatelse for kommunaltekniske anlegg, renovasjonsanlegg, el-forsyning og veibelysning skal inneholde:

1. Situasjonsplan og beskrivelse av anlegget / tiltakene
2. Plantegninger
3. Profiltegninger (vei og VA)
4. Nødvendige typetegninger og normalprofiler
5. Notat fra geotekniker om nødvendige tiltak for å gjennomføre utbyggingen / tiltakene i de forskjellige områdene.
6. Belysningsplan for veier og GS-veier.

§ 2.3 Miljøforhold/grunnforhold

Det er foretatt grunnundersøkelser i hele utbyggingsområdet. Alle tomtekjøpere skal gjøres kjent med innholdet i undersøkelsen ved kjøp av tomt.

§ 2.5 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

Bosetningsområdet (ID159896) er angitt på reguleringsplan som H730-1 og ligger innen FRI1. Dette området skal ikke berøres av anleggsarbeidene og skal merkes spesielt dersom det foretas anleggsarbeider i dets nærområde.

De nyere kulturminnene i form av steingjerder (ID 159897) og ligger i planområdets vestre grenser. Steingjerdene er kulturminner og skal søkes bevart. De skal ikke berøres av anleggsarbeidene.

Steingjerdene i RA1, RA2, KV1 og BF11 skal opprettholdes i den grad dette lar seg kombinere med utnyttelse av tomtene.

REGULERINGSFORMÅL

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Byggeområdene BF1-13, Tomter for frittliggende småhusbebyggelse

1. Det kan oppføres 1 frittliggende bolig innen hver tomt og inntil en sekundærleilighet dersom man innfrir kravet til ekstra parkering og uteoppholdsareal.
2. Tillatt utnyttelsesgrad BYA = 40 %.
3. I området skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform. Oppfyllinger og skjæringer tillates ikke.
Det tillates mønehøyde inntil 9,0 m, målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. For hus med pult-tak tillates tilsvarende øvre gesimshøyde på inntil 9,0m.
4. Det tillates gesimshøyder inntil 6,0 m, målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
5. Det kan oppføres garasje på hver boligtomt. Garasjer skal ikke ha større bruksareal enn 50 m². Utforming av garasje skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge. Maks mønehøyde er 5,5 meter.
6. Bebyggelsen i området skal ha saltak eller pulttak. Påbygg som ark/oppløft skal ikke overstige 1/3 av husets lengde. Bygninger kan ha flatt tak dersom alle boliger i samme felt har det, og det fremmes en felles løsning med situasjonsplan og fasadeoppriss ved søknad om første bygg.
7. Byggesøknad skal på situasjonsplan vise garasje for minst 1 personbil samt oppstillingsplass for ytterligere 1 biler på egen tomt, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med hovedhuset.
Garasjen kan legges utenfor vist byggegrense, men skal plasseres min 5m fra regulert veikant og min 1m fra nabogrense.
Dersom garasjen ligger parallelt med veien kan den plasseres 2,5m fra grense mot vei.
8. Takvann skal ledes ut på bakken. Overflateavrenning skal ledes til sandfang med infiltrasjonsløsning eller ut på grønt areal. Kun drencvann fra drencrør i grunnen skal tilkobles offentlig nett.

§ 3.2 Byggeområdene BK 1-10, Tomter for konsentrert småhusbebyggelse.

1. Tillatt utnyttelsesgrad BYA = 60 %.
2. I områdene skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform, oppfyllinger og skjæringer tillates ikke.
3. Det tillates mønehøyde inntil 12,0 m, målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. For hus med pult-tak tillates tilsvarende øvre gesimshøyde på inntil 12,0m.
4. sammenhengende takflater over 15m skal brytes opp for å motvirke ensformighet og skape variasjon.
5. Det tillates gesimshøyder inntil 9,0 m, målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
6. Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming mht. volumoppbygging, takform, material- og fargebruk, og skal byggemeldes samlet for hvert felt.
7. Bebyggelsen i området skal ha saltak, pulttak eller flatt tak.
8. Ved byggemelding skal det på egen tomt vises 1 garasje plass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig. Utforming av garasjer skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge. Maks mønehøyde for garasje er 5,5 meter. Garasjen skal ikke ha større bruksareal enn 30m².
For BK4 og BK5 gjelder i tillegg følgende: For leiligheter under 70 m² er det krav om 1 parkeringsplass. I tillegg skal det etableres 0,2 gjesteparkeringsplasser for leiligheter under 70 m². Garasjer skal integreres i bebyggelsen eller harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge. Det kan etableres felles garasjeanlegg.
9. Takvann skal ledes ut på bakken. Overflateavrenning skal ledes til sandfang med infiltrasjonsløsning eller ut på grønt areal. Kun dreensvann fra dreinsrør i grunnen skal tilkobles offentlig nett.
10. Garasje kan legges utenfor vist byggegrense. Den skal legges min 2,5m fra grense mot vei dersom den ligger parallelt med veien og min 1,0m fra eiendomsgrense mot naboeiendom.
11. For BK9 gjelder følgende: Det er krav om minimum 1 parkeringsplass og 1 sykkelparkeringsplass pr. bolig/leilighet. For leiligheter inntil 50 m² skal det i tillegg etableres minimum 0,2 gjesteparkeringsplasser pr. leilighet. For leiligheter mellom 51-70 m² skal det i tillegg etableres minimum 0,5 gjesteparkeringsplasser pr. leilighet. For leiligheter over 70 m² skal det i tillegg etableres minimum 1 gjesteparkeringsplass pr. leilighet. Kravet til gjesteparkering skal summeres og rundes av til nærmeste hele tall. Det kan etableres felles parkeringsanlegg innenfor BK 9.

§ 3.3 Byggeområdene LEK 1, 2, og 4, Nærlekeplasser og kvartalslekeplass.

1. LEK 1 og 2 skal opparbeides som nærlekeplasser.
2. LEK 4 skal opparbeides som en nærmiljøpark, med en 16 x 28 meter, universelt utformet flerbruksbane. Kvartalslekeplass og nærlekeplass skal være integrert i nærmiljøparken.
3. LEK 1, 2 og 4 møbleres i tråd med gjeldende «Lekeplassnormal for Larvik kommune».
4. Områdene skal gjerdes inn.

§ 3.4 Byggeområdene RA1-4, Renovasjonsanlegg.

1. Områdene skal være for oppstilling av felles avfallsbeholdere, utført som nedgravde løsninger.
2. som en midlertidig og tidsbegrenset løsning kan det tillates oppført boder for avfallscontainere med gesimshøyde på inntil 3,0m og mønehøyde inntil 5,0m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

§ 3.5 Byggeområdene EA, Trafo / EI-anlegg.

1. Områdene skal være for oppsetting av trafo / el-anlegg .
2. Det tillates oppført bygg for trafo / elanlegg med gesimshøyde på inntil 2,0m og mønehøyde inntil 3,0m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Offentlig trafikkområder

1. Offentlig trafikkområder skal opparbeides med de traseer og bredder som er vist på planen og på normalprofilene.
2. KV 1 skal ha 5,0m asfaltert kjørebane og 0,5m kjørbare skuldre på nordside og 3,0m fortau på sydside. Fra skulderkantene opparbeides grøft / fyllingsskråning med maks helning 1:2.
3. KV 2-5 skal ha 5,0m asfaltert kjørebane og 0,25m gruset skulder på hver side. Fra skulderkant opparbeides grøft / fyllingsskråning med maks helning 1:2.
4. Gang- sykkelvei og fortau skal opparbeides med traseer som vist på i reguleringskartet.
5. Alle terrenginngrep skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides / tilsåes / beplantes på en tiltalende måte.

§ 4.2 Offentlig vann- og avløpsanlegg

1. Offentlig vann og avløpsanlegg legges fortrinnsvis i veiens høyre kjørehalvdel og skulder
2. Offentlig avløpsanlegg skal anlegges som separatsystem og det skal legges stikkledninger for vann, spillvann og overvann inn på hver tomt /prosjektområde.
3. Ledningsanlegg skal legges frostfritt dyp eller isoleres mot kulde.
4. Takvann skal ledes ut på grunn. Overflatevann skal ledes via sandfang til infiltrasjon i grunn. Overskytende grunnvann samles via drensssystem i grunnen og ledes til fordrøyning i bekkeløp innen FRI4.

§ 5 - GRØNNSTRUKTUR

§5.1 Friområde FRI 1-4

FRI 1-4 skal være offentlige friområder som skal kunne tilrettelegges for lek og aktivitet for barn og unge. Det skal kunne merkes opp turstier i området og tilrettelegges med tiltak som kan bedre allmennhetens tilgjengelighet og bruk av området.

FRI 4 er et bekkedrag. Det kan anlegges terskler på tvers av dette for fordrøyning av overvanns-avrenningen fra planområdet. Bekk legges i rør under LEK 2 og BK3.

§5.3 Turveier TV1-4

Turveiene skal opparbeides med grusdekke i en bredde av 2,0m. Veiene skal tilpasses terrengforholdene slik at terrenginngrepene blir minst mulig. Turveien skal ha en overflate/dekke med bæreevne og overflateegenskaper som gir et fast og jevnt dekke i våt og tørr tilstand. Porter, grunder, bommer etc. skal ha passasjebredde/åpning på min 0,9 m.

§ 6 - HENSYNSONER

§6.2. Sikringsone; Frisikt

I alle kryss mellom interne veier (KV1-5) skal det etableres frisikt på 10*20m til venstre og 6*20m til høyre. I kryss ut mot Sølvstråveien skal det etableres sikt med 10*45m i begge retninger. Ved alle avkjørsler til den enkelte tomt skal det etableres et område på 4*20m med fri sikt i begge retninger. Innen disse arealene skal det ikke settes opp innretninger, gjerder eller beplantes høyere enn 0,5m.

§6.3 Faresone; Ras og skredfare

Middels fareklasse innen områdene BK2 og BK3. Innen disse områdene skal det utarbeides en geoteknisk anbefaling om fundamentering og terrengarbeider før igangsettingstillatelse.

§6.3 Faresone; Radon

NGU's kart viser at man i dette området skal ha "Høy aktsomhet" for Radon. Innen dette område må det foretas tiltak mot Radon ved utbygging, med mindre målinger viser at det ikke er radonfare i området.

§6.3. Båndleggingsone; Bevaring av kulturminner

Se §2.4.

§ 7 - FELLESBESTEMMELSER

1. Lagring av biler, båter, campingvogner etc. tillates ikke.
2. Parabolantenne skal plasseres slik at naboer ikke sjeneres.
3. Det skal dokumenteres at verdier for radon blir lavere enn tillatt grenseverdi, enten ved måling eller ved bygningsmessige tiltak.

Larvik kommune, 23.08.2022



Hege Eick
Virksomhetsleder arealplan

LARVIK KOMMUNE

Arealplan



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 12.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1028	Bruksnr.	137	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Guriskogen 45, 3261 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

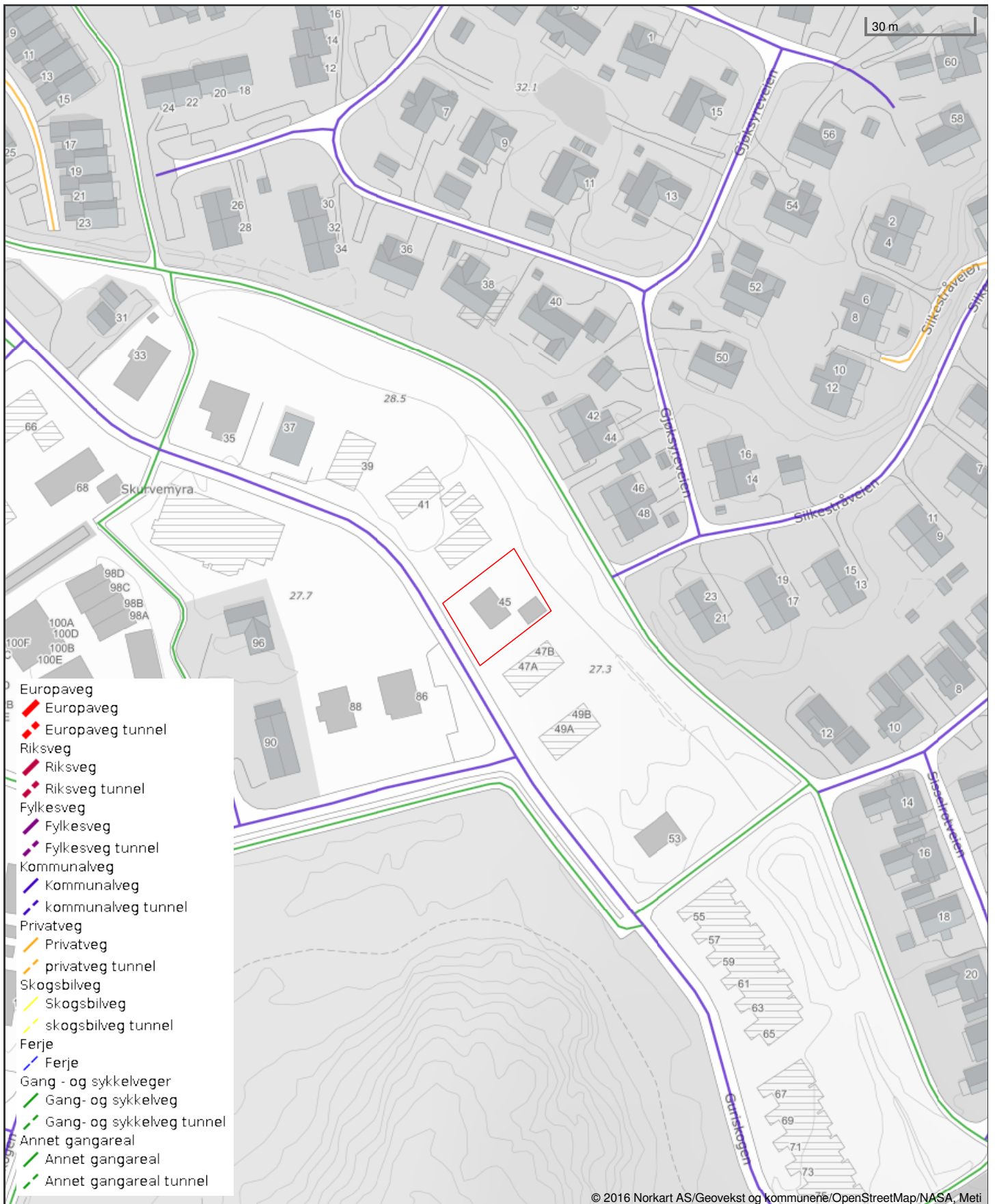
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 3909 - 1028/137//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Best. i Hg skjøte
Gurnskogen 2A+B

Gf. nr. 10. lev. - 1920. -
Avskrift av dagbok nr. 4766/1971
Vedlegg til
Larvik Sørenskriverembete 6/10

S K J Ø T E

Ole og Gudrun Guren skjøter og overdrar med dette til Tjølling kommune vår eiendom

gnr. 28, bnr. 10, av sk.m. 1,50 i Tjølling,

som ved skylddelingsforretning av 2.6.71, tinglyst 9.6.71, er utskilt fra "GURI", gnr. 28, bnr. 4.

Kjøpesummen,

kr. 190.000,- - kronerettthundredeogtittitusen 00/100 -

er oppgjort kontant.

All furuskog overtas av kjøperen. For trær over 3" i brysthøyde betales det etter takst, trær med mindre dimensjon tilfaller kjøperen vederlagsfritt. For øvrig forblir all skog selgerens eiendom. Denne skog skal avvirket og tømmeret skal være fjernet innen 1.6.72. Dersom det ved fristens utløp fremdeles skulle stå igjen tømmer som kunne vært avvirket av selgeren, skal tømmeret overtas av kjøperen etter takst - hvis en ikke blir enig om fristforlengelse. Dog skal småvirke kunne bli stående og avvirket etter denne frist så sant dette ikke hindrer fremdriften av kommunale anlegg. Småvirke som fremdeles måtte forefinnes når de kommunale anlegg krever at hugsten opphører, overtas vederlagsfritt på rot av kommunen som besørger hugst og fjerning. Oppryddingen etter den hugst som er nevnt i dette punkt, besørger av kjøperen.

Arealet overdras fritt for pengeheftelser.

Tjølling, den 1/10-71

Ole Guren

Ole Guren

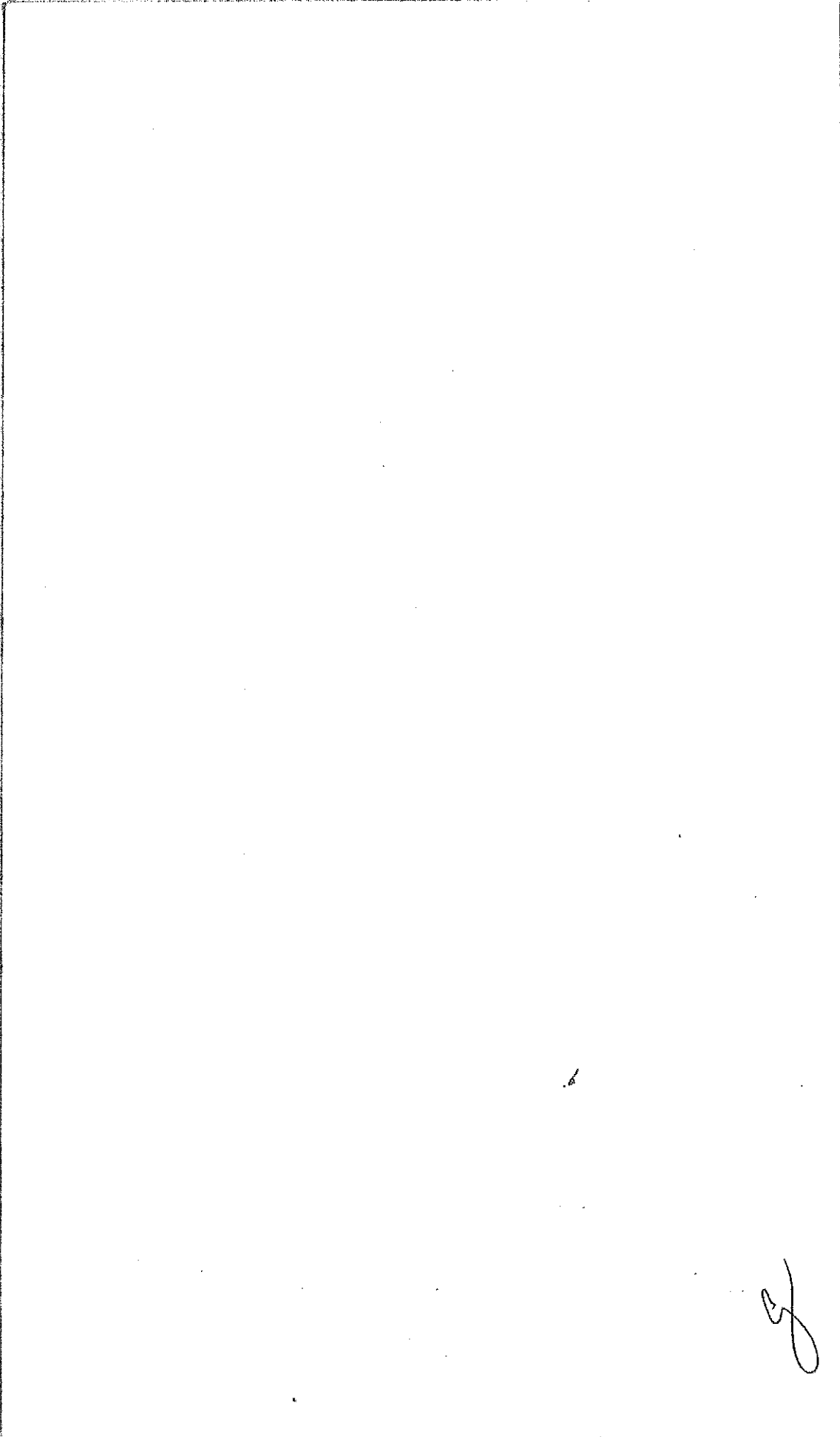
Gudrun Guren

Gudrun Guren

Det bekreftes med dette at Ole Guren og Gudrun Guren har undertegnet dette skjøte i vårt nærvar, at de er over 20 år og at ingen av dem er gift.

Agil W. Johansen

Normann F. ...



g





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Guriskogen 45

Nabolaget Grønneberg/Valby/Guriskogen - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚶 Bisjord Linje 01, 04	12 min 🚶 1.1 km
🚶 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	12 min 🚶 5 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	24 min 🚶

Skoler

Valby skole (1-7 kl.) 159 elever, 12 klasser	4 min 🚶 0.4 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 226 elever, 22 klasser	6 min 🚶 3.1 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	11 min 🚶 6.1 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	8 min 🚶 3.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	21 min 🚶 15.8 km

«Hyggelige mennesker her»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

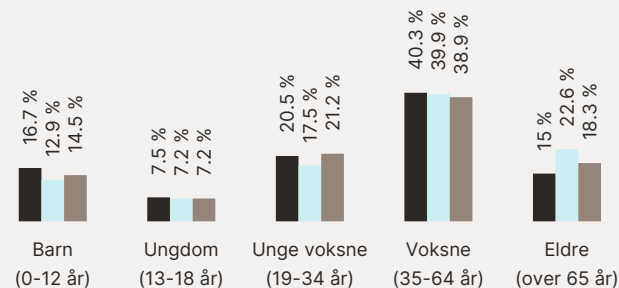


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønneberg/Valby/Guriskog...	1 583	631
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Valby barnehage (0-5 år) 32 barn	4 min 🚶 0.4 km
Guriskogen barnehage (0-5 år) 65 barn	7 min 🚶 0.7 km
Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	18 min 🚶 1.6 km


Dagligvare


Rema 1000 Skreppestad PostNord	5 min 🚶 2.2 km
Coop Extra Tjølling	5 min 🚶


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Støynivået
Lite støynivå 96/100



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

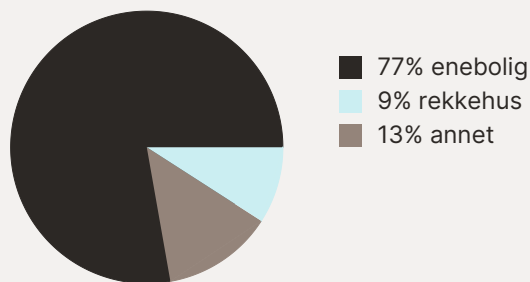
 Guriskogen Balløkke 3 min 
Ballspill 0.2 km

 Valby Skole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

 SKY Fitness Tjølling 7 min 

 Family Sports Club Torstrand 8 min 

Boligmasse







«Hyggelige naboer og veldig barnevennlig strøk med kort veg til skole og barnehage.»

Sitat fra en lokalkjent

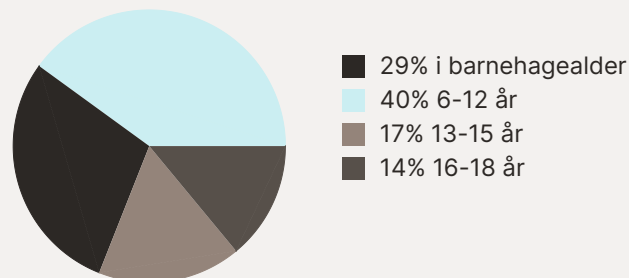


Varer/Tjenester

 AMFI Larvik 12 min 

 Vitusapotek Øya 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn





Flerfamilier



0% 45%

 Grønneberg/Valby/Guriskogen

 Larvik

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

